

COMMUNIQUE DE PRESSE

Marché immobilier dans l'Hérault : une demande qui reste soutenue malgré la hausse des taux

Montpellier, le 21 avril 2011 – En 2010, dans un contexte de taux de crédit historiquement bas, les transactions immobilières ont progressé de près de 20 % dans l'Hérault quand les prix augmentaient de 5 %, avec cependant de fortes disparités selon les biens et les départements. Toutefois, la remontée de plus d'un demi-point des taux de crédit immobilier depuis janvier dernier, le niveau élevé des prix et le manque d'offres, notamment dans le neuf, sont autant de risques qui pèsent sur le marché ; et ce, en dépit du véritable « coup de pouce » que représente le PTZ + pour les primo-accédants, qui représentent 67 % des emprunteurs dans l'Hérault.

Depuis le mois de novembre 2010, les taux de crédit immobilier, qui avaient atteint un niveau historiquement bas durant cette année, ont entamé un mouvement de remontée qui pourrait, à terme, peser sur la solvabilité des ménages. Les taux de crédit immobiliers, fixes ou variables, ont ainsi augmenté de 0,50 point depuis le début 2011, notamment en Languedoc-Roussillon où ils sont supérieurs de 0,20 point à la moyenne nationale.

Taux fixes	15 ans		20 ans		25 ans		30 ans	
	Languedoc Roussillon	Moyenne nationale	Languedoc Roussillon	Moyenne nationale	Languedoc Roussillon	Moyenne nationale	Languedoc Roussillon	Moyenne nationale
Meilleur taux constaté ⁽¹⁾	3,85 %	3,68 %	4,11 %	3,85 %	4,21 %	3,95 %	4,64 %	4,21 %
Taux pour un bon dossier ⁽¹⁾⁽²⁾	3,95 %	3,88 %	4,20 %	3,97 %	4,35 %	4,16 %	4,80 %	4,35 %

Source : Meilleurtaux

⁽¹⁾ taux hors assurance – prévoir en moyenne 0,34 %

⁽²⁾ en fonction des critères de la banque concernant les revenus, l'apport...

Dans un contexte de remontée des taux des marchés financiers en lien avec la situation budgétaire des Etats et des craintes de tensions inflationnistes, la hausse des taux de crédit devrait se poursuivre. Dans la région Languedoc-Roussillon, les taux pourraient alors dépasser les 4,50 % sur 20 ans d'ici à la fin de l'année, avec un risque de désolvabilisation des emprunteurs, notamment en première accession. « D'ores et déjà, sous l'effet de la hausse des taux, le nombre de dossiers dépassent les 33 % d'endettement, même avec le PTZ +, est en augmentation sensible, ce qui nous conduit à allonger la durée du crédit », constate Gilles Borsotto directeur du secteur Sud Ouest chez Meilleurtaux. D'ailleurs, en 2010, les emprunts courraient sur 18,9 années, alors que la maturité dépasse aujourd'hui 20 ans, sans pour autant « rattraper » les 22,1 années constatées en 2008.

Typologie des crédits immobiliers dans l'Hérault

Montant moyen des prêts	144 308 €
Montant moyen des apports	67 600 €
Durée moyenne des prêts	20,4 ans
Montant moyen des revenus	2 933 €
Age moyen des emprunteurs	38,9 ans
Part des achats dans l'ancien	74 %
Part des primo-accédants	67 %
Part des dossiers avec PTZ +	47 %
Montant moyen de PTZ +	23 500 €

Source : Meilleurtaux

Par ailleurs, si la hausse des prix, même limitée, se poursuit, il y a un risque de blocage du marché car les augmentations de prix enregistrées en 2010 sont clairement décorréées de la situation économique du département : le taux de chômage y atteint 13,1 % au 4^e trimestre 2010, contre 9,2 % en moyenne nationale (Insee) ; dans l'Hérault, le revenu disponible annuel par ménage est inférieur de 9 % à la moyenne française (31 768 € contre 34 828 € - chiffres Insee 2008).

Maintenir la solvabilité des ménages malgré la remontée des taux d'intérêt

C'est pourquoi, le PTZ +, nouveau prêt à taux zéro, désormais sans condition de ressources – son montant dépend de la zone d'achat du bien, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, mais surtout de sa performance énergétique –, est aujourd'hui un « coup de pouce » non négligeable pour les primo-accédants. Ainsi, un couple avec deux enfants souhaitant acheter un logement neuf BBC à Montpellier, d'une valeur de 250 000 €, peut prétendre à un PTZ + de 81 900 €, ce qui correspond à financer près d'un tiers de son bien sans intérêt.

Montant de PTZ + pour un couple avec deux enfants achetant à Montpellier un bien à 250 000 €

Ancien performant A, B, C ou D	Ancien performant E ou F	Ancien non performant G	Neuf non BBC	Neuf BBC
37 200 €	18 600 €	9 300 €	51 480 €	81 900 €

Source : Meilleurtaux

« Aujourd'hui près 50 % des dossiers traités à Meilleurtaux sur le département incluent un PTZ +. Nous avons également beaucoup de demandes de simulations car certains emprunteurs font un arbitrage ancien/neuf en fonction du montant de PTZ + qu'ils peuvent obtenir. L'intérêt des particuliers pour ce prêt est à la hauteur de l'apport qu'il représente pour devenir propriétaire » analyse Arnaud Messioud, directeur de l'agence Meilleurtaux de Montpellier.

De la même façon, même si l'impact financier est moindre, la loi Lagarde, qui accroît la possibilité de faire appel à une délégation d'assurance, permet à nombre d'emprunteurs de diminuer leurs mensualités de remboursement avec des économies pouvant aller jusqu'à 50 % du coût de l'assurance emprunteur. « L'assurance de prêt, obligatoire, représente 5 % à 16 % du coût total du crédit, avec des taux allant de 0,10 % à plus de 0,40 % du capital emprunté, selon les profils. La négociation peut donc être un moyen de faire baisser le taux effectif global, tout en bénéficiant de très bonnes garanties » explique Gilles Borsotto.

D'ailleurs, au premier trimestre 2011, près d'un tiers des dossiers de crédit traités par Meilleurtaux Montpellier comprenait une délégation d'assurance.

Focus sur Montpellier

A Montpellier, préfecture de l'Hérault et l'une des villes les plus attractives de France (près de 3 500 nouveaux habitants chaque année), le marché immobilier a été très dynamique en 2010 : 13 000 transactions pour une population intramuros de 260 000 habitants.

« Les primo-accédants, très présents sur le marché immobilier montpelliérain – 60 % des emprunteurs chez Meilleurtaux Montpellier –, recherchent des biens dans les nouveaux quartiers que sont Port Marianne, Antigone, privilégiant des programmes neufs... », explique Arnaud Messioud, directeur de l'agence Meilleurtaux à Montpellier. Compte tenu de la forte croissance démographique et de l'importante demande de logements qui en résulte, compte tenu également de la rareté du foncier, la ville est confrontée à une insuffisance de l'offre, notamment dans le neuf dont les prix peuvent être jusqu'à 30 % supérieurs à ceux de l'ancien. « Ce niveau de prix est d'ailleurs alimenté par l'attrait des futurs accédants pour les nouvelles constructions, en raison des montants de PTZ + qui peuvent être accordés. Pour autant, faute de biens, ils sont parfois obligés d'acheter dans l'ancien », constate Arnaud Messioud.

À propos de Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux conseille les particuliers à la recherche d'un crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de Meilleurtaux s'est étendue aux autres crédits et à l'assurance. Les services sont accessibles à partir du site Internet www.meilleurtaux.com, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 140 agences à Paris et en région.

Meilleurtaux Montpellier
7, boulevard Victor Hugo
34000 Montpellier

Contact presse

Sandrine Allonier - Franck Lethorey
Tél. : 01 41 97 98 67
communication@meilleurtaux.com

Gilles Borsotto
Tél. : 04.68.37.45.20/06.62.06.37.57
gborsotto@meilleurtaux.com

www.meilleurtaux.com
twitter.com/meilleurtauxcom